

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי

הסכם שכירות בלתי מוגנת מספר _____

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____

בין:

ממשלת ישראל
בשם מדינת ישראל
באמצעות מינהל הדיור הממשלתי
(להלן "המשכיר")

מצד אחד

לבין:

1. _____ ת.ז. / ח.פ. _____
מרח' _____
2. _____ ת.ז. / ח.פ. _____
מרח' _____
3. _____ ת.ז. / ח.פ. _____
מרח' _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית
(להלן "השוכר")

מצד שני

- | | |
|--|--------|
| והמשכיר הינו בעל זכויות במושכר, כהגדרתו להלן ; | הואיל |
| והמשכיר פרסם מכרז שמספרו נ-6 2/17 (להלן: "המכרז") להשכרת המושכר כמוגדר להלן ; | והואיל |
| והשוכר הגיש הצעה במכרז לשכור את המושכר בשכירות בלתי מוגנת, ומבלי לרכוש כל זכות במושכר למעט הזכויות המוקנות לו במפורש בהסכם זה ; | והואיל |
| ובמסגרת הצעתו במכרז והצעתו בהתמחרות שנערכה ביום _____ הציע הקונה לשכור את הנכס בעבור הסך המצוין בס"ק 7.1 להלן ובכפוף להוראת ס"ק 7.2 להלן ; | והואיל |
| וועדת המכרזים לענייני הדיור הממשלתי החליטה בישיבתה מיום _____ (החלטה מס' _____) לקבל את הצעתו של השוכר והמשכיר הסכים להשכיר לשוכר את המושכר, בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן ; | והואיל |

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. תנאי הסכם שכירות זה משקפים את המוסכם בין הצדדים במלואו ומבטלים כל התקשרויות, הבטחות, מצגים והתחייבויות קודמים שנעשו בין הצדדים לפני חתימת הסכם זה, לרבות במסגרת הליכי המכרז. כל שינוי של הסכם זה וכל תוספת לו חייבים להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.
- 1.3. לגבי "המושכר", כמוגדר להלן, מצורפים להסכם זה הנספחים המפורטים להלן:

- | | |
|------------------------|-----------|
| נסח רישום מקרקעין . | נספח א'- |
| ביטוחים. | נספח ב' - |
| טופס מע"מ 36. | נספח ג'- |
| כתב הרשאה לחיוב חשבון. | נספח ד'- |
| ערבות | נספח ה'- |

נספח ו' - פרוטוקול הליך ההתמחרות.
נספח ז' (1)-(3) - טפסי הודעה על שינוי מחזיקים בנכס המיועדים לרשות המקומית, לתאגיד המים ולחברת החשמל

2. הגדרות

יחולו על הסכם זה המונחים שלהלן וכן סעיף 25(ד) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 בשינויים המחוייבים, אם אין הוראה אחרת לענין הנדון ואם אין בענין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

2.1. **"המושכר"** או **"הנכס"** - משרד הכולל כיום עמדת מזכירות, מרפסת, מטבחון, 2 תאי שירותים, 5 חדרונים ואולם מעבדה (6 משרדים על-פי הנסח), בשטח בן כ-123 מ"ר (שטח רשום 112 מ"ר) בקומה שניה (קומה ראשונה על-פי הנסח ועל-פי תשריט הבית המשותף) בבנין בן 5 קומות מעל קומת פרטר וקומת מרתף, הניצב ברח' הלל 16, ירושלים, והרשום בלשכת רישום המקרקעין כתת"ח 10 בחלקה 100 בגוש 30037, כמפורט בנסח רישום המקרקעין המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו והמסומן **נספח א'**.

2.2. **"המדד"** - מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולחקר כלכלי מדי חודש ולרבות אותו מדד אשר יתפרסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר, וכל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו ואם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

2.3. **"המדד הבסיסי"** - המדד שיפורסם ביום 15.9.17 בגין חודש אוגוסט שנת 2017.

2.4. **"ריבית"** - שיעור ריבית הפיגורים שנקבע מדי פעם ע"י החשב הכללי במשרד האוצר והידוע כריבית פיגורים החשב הכללי.

2.5. **"רבעון"** - חודשים ינואר עד מרס, אפריל עד יוני, יולי עד ספטמבר וחודשים אוקטובר עד דצמבר, בכל שנה קלנדרית.

2.6. **"עירייה"** - עיריית ירושלים.

2.7. **"הרשות"** - רשות מקרקעי ישראל.

2.8. **"מינהל הדיור"** - מינהל הדיור הממשלתי בחשב הכללי במשרד האוצר.

3. הצהרת השוכר

השוכר מצהיר כדלקמן:

3.1. כי ראה ובדק את המושכר הסביבה בה ממוקם המושכר, את הזכויות הקשורות במושכר, השימושים המותרים בו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לשכור את המושכר, וקיבל כל מידע רלוונטי שביקש מהמשכיר.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק זה לעיל, מצהיר השוכר ומאשר כי נמסר לו ע"י המשכיר שהמושכר כלל במקור מסדרון בשטח של כ-15 מ"ר, שעל-פי תשריט הבית המשותף מהווה חלק מהרכוש המשותף. השוכר מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר בכל ענין ונושא הכרוך בכך ו/או הנובע ממנו.

3.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר השוכר ומאשר כי בדק היטב את מצבו הפיזי והתחזוקתי של המושכר על מערכותיו. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10 להלן, השוכר יבצע בעצמו ועל חשבונו עבודות לפי הבנתו על-מנת להכשיר את המושכר לשימוש, במידה שהוא יבחר בכך. השוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה מאת המשכיר בכל הנוגע למצבו הפיזי ו/או התחזוקתי של המושכר ו/או בנוגע להכשרתו לשימוש.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק זה לעיל, מצהיר השוכר ומאשר כי נמסר לו ע"י המשכיר שהתחנה הראשונה של המעלית המותקנת בבנין בו מצוי המושכר היא בקומה הראשונה של הבנין ולא בקומת הקרקע.

- 3.3. כי בדק את מצבו המשפטי של המושכר, והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר בקשר לכך.
- 3.4. כי בדק באמצעות בעלי מקצוע את המצב התכנוני של הנכס על כל היבטיו, וכי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס ליעוד הנכס וביחס לפעולות הנדרשות לצורך השגת היתר לשימוש חורג בנכס, במידה שיהא בכך צורך. מובהר כי על המשכיר אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בנוגע ליעוד הנכס ו/או ביחס להשגת היתר לשימוש חורג בנכס, במידה שהשוכר יבחר בכך.
- 3.5. כי פנה לעירייה ולרשות ולכל גורם מוסמך רלוונטי אחר וקיבל את כל הנתונים והדרישות לצורך הכשרת המושכר לצרכיו וקבלת אישור הרשויות הנדרש עפ"י כל דין.
- 3.6. כי נוכח בדיקותיו דלעיל, מצא את המושכר, במצבו כפי שהוא, מתאים לצרכיו ולמטרותיו.
- 3.7. כי הוא מתקשר בהסכם זה בידיעת כל הפרטים המתייחסים למושכר ו/או לזכויות בו והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה, לרבות טענה בדבר אי התאמה או מום, ביחס למושכר, לאפשרות השימוש בו ולעצם התקשרותו בהסכם זה.

4. השכירות

המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזה מהמשכיר את המושכר למשך תקופת השכירות האמורה בסעיף 6 להלן, ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן.

5. מטרת השכירות

השוכר ישתמש במושכר לכל מטרה המותרת עפ"י כל דין (להלן: "מטרת השכירות") ולא ישתמש ולא יתיר שימוש במושכר, או בכל חלק ממנו, לכל מטרה אחרת.

6. תקופת השכירות

6.1. המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר את המושכר לתקופה של שלוש (3) שנים שתחילתה ביום 1.10.17 וסיומה ביום 30.9.20 (להלן: "תקופת השכירות הראשונה").

ניתנת בזה לשוכר זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות הראשונה בשלוש תקופות שכירות נוספות בנות שנה כל אחת, בין יום 1.10.20 לבין יום 30.9.21 (להלן "תקופת השכירות השניה"), בין יום 1.10.21 לבין יום 30.9.22 (להלן "תקופת השכירות השלישית") ובין יום 1.10.22 לבין יום 30.9.23 (להלן "תקופת השכירות הרביעית"), ובלבד שמסר למשכיר, בהודעה מראש ובכתב לפחות תשעים (90) יום לפני תום תקופת השכירות הראשונה ו/או השניה ו/או השלישית, על רצונו בהארכת השכירות, ובלבד שהשוכר לא הפר בהפרה יסודית את התחייבויותיו כלפי המשכיר בתקופת השכירות הראשונה ו/או השניה ו/או השלישית או הפר בהפרה רגילה ולא חזר בו מהפרה זו לאחר התראת המשכיר בכתב. הוארכה תקופת השכירות הראשונה ו/או השניה ו/או השלישית כאמור – יהא השוכר חייב להמציא למשכיר עד לא יאוחר מ-30 יום לפני תחילת תקופת השכירות השניה ו/או השלישית ו/או הרביעית, את אישורי הביטוחים שיהיו תקפים אף ביחס לתקופת השכירות הנוספת וכן את הארכת תוקפה של הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 16 להלן. הוראות הסכם זה תחולנה אף ביחס לתקופות השכירות השניה ו/או השלישית ו/או הרביעית, ככל שתממשנה.

האריך השוכר את תקופת השכירות כאמור בס"ק זה לעיל יועלו דמי השכירות הבסיסיים כהגדרתם בס"ק 7.1 להלן, כמפורט בס"ק 7.5 להלן.

למרות האמור בס"ק זה לעיל, מוסכם כי המשכיר יהא רשאי להודיע לשוכר על קיצור תקופת השכירות השניה ו/או תקופת השכירות השלישית ו/או תקופת השכירות הרביעית ובלבד שמסר על כך הודעה מראש ובכתב לשוכר, לפחות 180 יום מראש (להלן "הודעת קיצור").

הודיע המשכיר לשוכר על רצונו לקצר את תקופת השכירות כאמור, אזי תסתיים תקופת השכירות במועד הנקוב בהודעת הקיצור ובכל מקרה לא לפני חלוף 180 יום ממועד הודעת הקיצור.

היה ותקוצר תקופת השכירות השניה ו/או השלישית ו/או הרביעית, בנסיבות המפורטות בסעיף זה לעיל, יחולו על קיצור תקופת השכירות ומועד סיום השכירות כל הוראות הסכם זה המתייחסות לתום תקופת שכירות בנוגע לסיום תקופת השכירות ופינוי המושכר.

6.2. המשכיר ימסור לשוכר את החזקה במושכר ביום **1.10.17** או בסמוך לאותו מועד, ובלבד שהשוכר המציא לידי המשכיר את כתב ההוראה לחיוב חשבון הקבוע בסעיף 7.6 להסכם זה להלן ואת הביטוחים הקבועים בסעיף 16.2 להסכם זה להלן ואת הביטוחות הקבועים בסעיף 17 להסכם זה להלן, לשביעות רצונו של המשכיר, לפני מועד זה. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 19 להלן, מובהר כי איחור במסירת כתב ההוראה לחיוב חשבון ו/או הביטוחים ו/או הביטוחות כאמור לעיל, לא יפטור את השוכר מכל התחייבויותיו ולא ידחה אותן, לרבות בכל הנוגע לתשלום דמי שכירות ותשלומים והוצאות החלים על השוכר לפי הסכם זה.

6.3. למרות האמור בס"ק 6.2 לעיל, יהא המשכיר רשאי להקדים או לדחות את מסירת החזקה במושכר לידי השוכר עד **15 (חמישה עשר) ימים** לפני או אחרי המועד הנקוב בס"ק 6.2 לעיל, ובמקרה של הקדמה או דחייה כאמור, יוקדם או ידחה מועד תחילת תקופת השכירות למועד מסירת החזקה החדש.

6.4. השוכר לא זכאי להביא את השכירות עפ"י הסכם זה לכלל סיום לפני תום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא. אם יפסיק השוכר את השימוש במושכר ו/או יפנה אותו לפני תום תקופת השכירות, לא יהיה בכך כדי לשחררו ממילוי התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, לרבות התחייבותו לשלם למשכיר את דמי השכירות עד לתום תקופת השכירות והתחייבותו לשמור על שלמותו של המושכר כמפורט להלן.

7. דמי השכירות

7.1. תמורת השכירות ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות בסך _____ ש"ח (שקלים חדשים) בגין כל חודש של תקופת השכירות (להלן: "**דמי השכירות הבסיסיים**"), בתוספת מע"מ.

7.2. ככל שנערך הליך תחרותי נוסף, קרי: פניה לקבלת הצעה מיטבית ביחס להצעה שהגיש השוכר במסגרת המכרז ו/או הליך התמחרות ביחס לשכירת הנכס, יחולו ההוראות הבאות:

7.2.1. השוכר מתחייב לשלם למשכיר את המחיר הגבוה ביותר שהציע במסגרת הצעתו המיטבית ו/או הליך ההתמחרות בצירוף מע"מ, במידה שחל חיוב בתשלומו.

7.2.2. המחיר שיציע השוכר במסגרת הצעתו המיטבית ו/או במסגרת הליך ההתמחרות יקרא להלן "**התמורה**" ויבוא במקום הסכום הנקוב בס"ק 7.1 לעיל.

7.2.3. פרוטוקול ההתמחרות בו מצוין המחיר הגבוה ביותר שהציע השוכר במסגרת הליך ההתמחרות, יהווה ראיה מכרעת לסכום דמי השכירות (קרי: המחיר שהציע השוכר) וישמש חלק בלתי נפרד מהסכם זה. פרוטוקול הליך ההתמחרות יצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ויסומן - **נספח ו'.**

7.3. דמי השכירות יהיו צמודים למדד כך שאם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני היום בו שולם תשלום כלשהו (להלן "**המדד החדש**"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד הבסיסי, ישולמו דמי השכירות כשהם מוגדלים באופן יחסי לשיעור העליה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. אם יתברר כי המדד החדש לא עלה, או כי המדד החדש ירד לעומת המדד הבסיסי, ישולמו דמי השכירות כפי שנקבעו בהסכם זה (דמי השכירות בתוספת הפרשי ההצמדה יקראו להלן "**דמי השכירות**").

7.4. הפרשים שינבעו מהגדלת דמי השכירות בעקבות ההצמדה למדד כמפורט בסעיף 7.2 לעיל, בין שיקראו בהסכם זה הפרשי הצמדה ובין שיקראו אחרת, דינם לכל צורך וענין כדין דמי השכירות על פי חוזה זה.

7.5. האריך השוכר את תקופת השכירות לתקופות שכירות נוספות, אחת או יותר, כמפורט בס"ק 6.1 לעיל, יועלו דמי השכירות הבסיסיים לכל שנת שכירות נוספת, בשיעור של 2.5% מסך דמי השכירות הבסיסיים בתוספת הפרשי הצמדה למדד, כפי שיהיו בסוף תקופת השכירות שקדמה לשנת השכירות הנוספת.

7.6. על דמי השכירות יוסיף וישלם השוכר מע"מ כדין, במידה שחל חיוב בתשלומו, באופן הבא :-

- 7.6.1. במועד חתימת הסכם זה, יחתום השוכר על בקשה להעברת החיוב בתשלום המע"מ מהמשכיר לשוכר, בהתאם לטופס מע"מ 36, לפי סעיף 20 לחוק מס ערך מוסף תשל"ו-1975, המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן - **נספח ג'**.
- 7.6.2. במהלך כל תקופת השכירות, ישלם השוכר לידי המשכיר את דמי השכירות ללא תוספת מע"מ, וסכומי המע"מ בגין דמי השכירות (במידה שחל חיוב בתשלום), ישולמו ע"י השוכר, ישירות לאגף מכס ומע"מ.
- 7.6.3. מובהר, כי אי תשלום המע"מ ע"י השוכר, לרבות אי תשלום המע"מ במועדו יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, ויחולו ביחס לכך הוראות סעיף 19 להלן.
- 7.6.4. השוכר יעביר לידי המשכיר, עם דרישתו, קבלות ואישורים המעידים על תשלומי המע"מ.
- 7.7. דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר בגין כל רבעון מראש, וזאת בראשון לכל חודש ראשון ברבעון.
- 7.8. השוכר יפקיד בידי המשכיר, במעמד חתימת הסכם זה, כתב הוראה לחיוב חשבון, המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן - **נספח ד'**, חתום על ידו, לפיו יורה לבנק מטעמו לשלם למשכיר, ע"י הפקדה **לחשבון מס' 0250922 בבנק הדואר ע"ש מינהל הדיור הממשלתי**, בסכומים ובמועדים האמורים לעיל. השוכר יהא רשאי להחליף כתב הוראת הקבע מדי פעם על-ידי מתן הודעה של לפחות 60 ימים מראש.
- 7.9. השוכר מצהיר ומאשר כי נמסר לו ע"י המשכיר שגביית תשלומי דמי השכירות נערכת באמצעות מערכת ממוחשבת של המשכיר, וייתכנו עיכובים לעיתים, בביצוע הגבייה זאת, מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר וגם/או מכל זכויות המשכיר על-פי הסכם זה. ידוע לשוכר כי במקרה של עיכוב כאמור, יכול שייגבו מחשבונו דמי השכירות שטרם נגבו בגין העיכוב כאמור, במועד מאוחר מן המועד הקבוע בהסכם זה. השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא מסכים לגבייה מאוחרת כאמור במקרה של עיכוב בגבייה ואין לו ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה כלפי השוכר בקשר לכך, כל זאת מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר וגם/או כל זכויות המשכיר על-פי הסכם זה.

הפרת סעיף 7 על תניותיו, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

8. **תשלומים והוצאות**

- 8.1. בנוסף לתשלום דמי השכירות ישלם השוכר, במשך כל תקופת השכירות ובמועד שנקבע לכך, את התשלומים כדלקמן:
 - 8.1.1. כל המיסים, ההיטלים, האגרות, הארנונות, דמי רישוי ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים והממשלתיים ואחרים, שוטפים או חד פעמיים קיימים או עתידיים, אשר יוטלו בגין השימוש, החזקה, ההפעלה וביצוע עבודות במושכר, במישרין או בעקיפין, לרבות היטל השבחה, אגרה, דמי היתר ושימוש חורג, היטלי פיתוח וכל היטל וגם/או תשלום חובה מכל סוג שהוא ככל שיוטלו ולרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה כלפי המשכיר, וזאת במשך כל תקופת השכירות.
 - 8.1.2. כל האגרות והתשלומים בגין ועד בית ו/או דמי ניהול ו/או דמי אחזקה הנגבים בבנין בו מצוי המושכר, צריכת מים, חשמל וטלפון במושכר.
- 8.2. מס רכוש, ככל שיחול, יחול על המשכיר.
- 8.3. במעמד מסירת החזקה בנכס לידי השוכר, כמפורט בסעיף 6.2 לעיל, יחתום השוכר על טפסי הודעה על שינוי מחזיקים בנכס, המיועדים לרשות המקומית, לתאגיד המים ולחברת החשמל, המצורפים להסכם זה כ- **נספח ז'(1)-(3)**.

8.4. השוכר יגרום לכך שכל התשלומים שיגיעו ממנו לרשויות ו/או לגופים כאמור עבור מיסים ו/או צריכה כמפורט בס"ק 8.1.1 ו- 8.1.2 לעיל, יחוייבו על שמו ואלה ישולמו על ידו ישירות לרשויות ו/או לגופים כאמור ובמועד.

לא מותקנים מונים נפרדים עבור מים או חשמל במושכר, יפעל השוכר להתקנתם בהקדם, ועד למועד זה ישלם השוכר למשכיר חלק יחסי מן התשלום הכולל שישולם ע"י המשכיר בגין אספקת המים והחשמל, לפי היחס שייקבע ע"י המשכיר.

8.5. בתום תקופת השכירות יודיע השוכר לרשויות ו/או לגופים כאמור בס"ק 8.3 לעיל על סיום השכירות וינתק את הקשר לגבי המונה עם חברת החשמל ומח' המים, כדי לאפשר קשר חדש עם כל מי שיבוא במקומו במושכר. השוכר ימציא למשכיר אישורים מהרשויות ו/או מהגופים כאמור המעידים כי הם קיבלו את הודעותיו והמאשרים כי סילק את כל התשלומים ו/או החובות המגיעים ממנו לאותם רשויות ו/או גופים בגין המושכר.

8.6. בתום כל שנת שכירות או מייד עם דרישת המשכיר, ימציא השוכר למשכיר את כל הקבלות והאישורים לפיהם שולמו כל התשלומים החלים על השוכר לכל רשות ולכל אדם או גוף משפטי כמתחייב מהסכם זה ועד לאותו יום.

השוכר ישלם מלוא המיסים עד וכולל יום פינוי המושכר או עד יום תום תקופת השכירות, המאוחר מביניהם.

8.7. במקרה שמכל סיבה שהיא, ישלם המשכיר תשלום כלשהו אשר לפי הוראות ההסכם חל על השוכר - יהיה על השוכר להחזיר למשכיר כל סכום שישולם על ידו כאמור, מיד לפי דרישתו הראשונה, בצירוף ריבית ממועד ביצוע התשלום על ידי המשכיר ועד למועד אשר בו שילם השוכר את התשלום בפועל.

ביצוע התשלומים החלים על השוכר כמפורט לעיל, הינו תנאי יסודי בהסכם אשר הפרתו תיחשב הפרה יסודית.

9. חובי השוכר

9.1. השוכר ישתמש במושכר באופן זהיר וסביר, יתחזק את המושכר, הציוד והמתקנים שבמושכר, לרבות מערכות ו/או מתקנים המשרתים את המושכר והנמצאים מחוץ לו במצב טוב ותקין, ישמור על ניקיון המושכר וימנע כל נזק ו/או קלקול למושכר ו/או לכל חלק ממנו ו/או למערכות המשרתות את המושכר.

9.2. השוכר יתקן כל נזק, פגם או קלקול שייגרמו למושכר ו/או למערכות המשרתות את המושכר, על ידו ו/או הפועלים מכוחו (לרבות המוזמנים על ידיו) ו/או כל אדם אחר. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי למשכיר אין כל אחריות לתקינות וגם/או לתיקון המערכות הקיימות והמותקנות במושכר וגם/או התכולה שבמושכר, לרבות מכשיר האינטרקום והמזגנים הקיימים במושכר.

9.3. לא החזיק השוכר את המושכר, הציוד, המתקנים והמערכות המשרתות את המושכר במצב תקין כאמור, ו/או לא תיקן את הטעון תיקון במושכר ו/או החזיר בתום תקופת השכירות את המושכר במצב שאינו תקין, רשאי המשכיר, אך לא חייב, לבצע כל תיקון ולעשות כל פעולה כפי שיראה לו לנכון לצורך התיקון, על חשבון השוכר. תיקן המשכיר קלקול ו/או פגם כאמור, ישא השוכר בכל ההוצאות בהם עמד המשכיר לצורך כך (לרבות הוצאות התקורה של המשכיר). אישור בכתב של המשכיר בדבר ההוצאות בהם נשא ישמש ראיה מכרעת וסופית לענין זה.

השוכר ישלם למשכיר את כל התשלומים כאמור מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר בצירוף ריבית שתחושב ממועד ביצוע התיקון או הוצאת הכספים ע"י המשכיר, לפי הענין, ועד להחזרתם למשכיר בפועל.

למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה בו לא יעמוד השוכר בהתחייבויותיו דלעיל יעמדו למשכיר כל התרופות המוענקות לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין וכן הוא יהיה רשאי לגבות כל סכום כאמור מהערבות כמפורט בהסכם זה להלן.

9.4. השוכר יאפשר למשכיר ו/או לעובדיו ו/או לשליחיו ו/או לבאים מטעמו להיכנס למושכר לשם בדיקתו ו/או ביצוע תיקונים בו ו/או להראותו לקונים ו/או לשוכרים פוטנציאליים.

10.1. השוכר לא יבצע כל שינוי פנימי או חיצוני במושכר ו/או במערכותיו של המושכר, לא יוסיף עליו כל תוספת ולא יהרוס כל חלק במושכר ו/או במערכות המשרתות אותו ללא הסכמת המשכיר, שתינתן מראש ובכתב. המשכיר רשאי להסכים או לסרב לבקשה, לפי שיקול דעתו המוחלט ומבלי שיצטרך לנמק את החלטתו. המשכיר זכאי למנוע ביצוע כל מעשה שהוא בניגוד להוראות סעיף זה, וכן להרוס כל שינוי, תוספת, שיפוץ ותיקון שיעשו בניגוד לסעיף זה, והכל על חשבונו של השוכר.

10.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל הוספה או שינוי במושכר יחשבו לרכושו של המשכיר אלא אם ידרוש המשכיר מאת השוכר לסלקם ובמקרה כזה על השוכר לעשות זאת על חשבונו הוא ולהחזיר המושכר למצבו כפי שהיה במועד השלמת העבודות.

היה והשוכר לא יעשה כן, לפי דרישת המשכיר, יהיה המשכיר רשאי לעשות כאמור על חשבון השוכר.

הפרת סעיף זה תיחשב הפרה יסודית של ההסכם.

10.3. השוכר מוותר על זכות, במידה ותהיה לו, לדרוש מהמשכיר תשלום עבור שינוי כלשהו או התאמה שתעשה במושכר, השקעות, מוניטין, שכלולים או כל דבר אחר מכל עילה שהיא, פרט לתשלומים ששילם ביתר, אם בכלל, עפ"י הסכם זה.

11. שלטים

השוכר לא רשאי לתלות שלטים ו/או מודעות ו/או להתקין כתובות מכל מין וסוג שהוא בכל חלק שהוא של הבניין, אלא אם ניתנה הסכמת המשכיר מראש ובכתב ובתנאי שישא בכל תשלום ואגרה וכן ישיג כל רשיון, הסכמה או היתר הכרוכים בכך.

השוכר יסיר כל שילוט שאושר כאמור עם תום תקופת השכירות.

12. אחריות השוכר לנזקים

השוכר אחראי לכל הנזקים מכל סוג ומין שהוא שייגרמו למושכר ו/או למשכיר ו/או לכל צד שלישי שיימצא במושכר ו/או לרכושם והנובעים ממעשי השוכר ו/או ממחדליו, לרבות מעשי ו/או מחדליו, עובדיו, אנשים מטעמו ו/או עקב ניהול עסקיו במושכר.

המשכיר לא ישא בכל אחריות שהיא או בחבות כל שהיא לגבי כל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר ו/או למבקרו ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר או הנמצא בדרכו למושכר או ממנו; והשוכר נוטל על עצמו, את מלוא האחריות בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את המשכיר כנגד כל דמי נזק שהוא עלול להתחייב לשלם או שילץ לשלם עקב נזק מעין זה וכנגד כל הוצאה שהמשכיר יוציא בקשר לכל נזק כנ"ל, לרבות שכ"ט עו"ד.

13. מפגעים ומטרדים

השוכר לא יעשה ולא ירשה שיעשו במושכר או בקשר אליו כל דבר שהוא עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות למשכיר או למבקרים במושכר ו/או לצד ג' כלשהו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ישמור השוכר על נקיון המושכר וסביבתו, ולא יעמיד מחוץ למושכר, לרבות בחדר המדרגות ובחדרי הכניסה, כלים ו/או ארגזים ו/או כל כלי אריזה ו/או סחורות ו/או חפצים כלשהם, אלא אם ובמקום שנקבע לכך.

הפר השוכר הוראה זו, יהיה המשכיר רשאי לסלק את החפצים כאמור על חשבון השוכר.

14. רישוי ורשיונות

14.1. השוכר ישיג באחריותו הבלעדית את כל הרשיונות וההיתרים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות לשם איכלוס המושכר והפעלתו בהתאם למטרת השכירות, וישא בכל תשלום הכרוך בכך.

14.2. השוכר מצהיר כי הוא בקיא בעסקו ובתנאים הנדרשים לצורך קבלת כל רשיון ו/או אישור ו/או היתר לצורך הפעלת המושכר בהתאם למטרת השכירות, כי ניתנה לו ההזדמנות לבדוק וכי בדק בפועל את התאמת המושכר לצרכיו ולמטרת השכירות ואת האפשרות לקבל את כל

הרשיונות, ההיתרים והאישורים הדרושים להפעלת המושכר על פי מטרת השכירות, ומצא את המושכר מתאים למטרת השכירות.

14.3. השוכר ידאג, במשך כל תקופת השכירות, לחידוש הרשיונות וההיתרים כנדרש.

14.4. אין באי קבלת הרשיונות ו/או ההיתרים ו/או מי מהם כדי לשחרר את השוכר מכל התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות תשלום כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה.

14.5. השוכר ימלא אחר כל החוקים, התקנות, הצווים וחוקי העזר החלים ו/או שיחולו במשך תקופת השכירות על המושכר, על השימוש בו, על העסק אשר הוא מנהל במושכר, ועל הפעולות שתתבצעה בו, ויקיים כל הוראה שברשיונות ו/או בהיתרים שיקבל לצורך כך.

15. העברת זכויות

15.1. המשכיר רשאי להעביר זכויותיו או כל חלק מהן המתייחסות למושכר לכל מי שימצא לנכון מבלי שיהא עליו לקבל את הסכמת השוכר לכך ובתנאי כי יישמרו כל זכויות השוכר עפ"י הסכם זה. למען הסר ספק יצויין כי אין בעצם שינוי הבעלות ו/או בזהות הבעלים החדשים משום פגיעה בזכויות השוכר עפ"י הסכם זה.

15.2. השוכר לא יסב או יעביר או ימסור או ימכור או ישכיר (לרבות שכירות משנה) או יחכיר את המושכר ו/או כל חלק ממנו ו/או את זכויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, בתמורה או שלא בתמורה, לאחר או לאחרים, בכל אופן שהוא, וכן לא ירשה ולא יאפשר לאחר להשתמש או להמשיך להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו, וכן לא ישתף מישהו בהחזקת המושכר או בשימוש או בכל הנאה ממנו כבר רשות, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, למעט במקרה שקיבל השוכר את הסכמת המשכיר לכך מראש ובכתב. מובהר ומוסכם כי המשכיר רשאי לשקול שיקולים שונים בבואו לדון בבקשת השוכר, ובכללם שיקולים הנוגעים לדיני המכרזים, זהות השוכר החלופי, חוסנו הכלכלי ו/או הפיננסי, כוונתו של המשכיר למכור את המושכר ועוד, והשוכר מצהיר ומאשר כי שיקולים אלו סבירים ומוסכמים עליו.

15.3. השוכר לא ישתף אחר או אחרים בהחזקת ו/או הפעלת ו/או ניהול המושכר, ולא יעניק לכל אדם או גוף אחר חזקה ו/או רשות שימוש במושכר או בכל חלק ממנו, בין כבר רשות, בתמורה או שלא בתמורה, ובין בכל אופן אחר.

15.4. זכויות השוכר על פי הסכם זה אינן ניתנות למישכון ו/או שיעבוד בכל צורה שהיא לטובת כל אדם או גוף כלשהו.

15.5. היה השוכר חברה, תיחשב כהפרת ס"ק 15.2 דלעיל כל העברה ו/או הקצאת מניות לבעלי מניות חדשים אשר מקנה, במישרין או בעקיפין, זכות להחזיק במניות המעניקות זכות ליותר מ - 25% (עשרים וחמישה אחוז) בזכויות ההצבעה באסיפות של השוכר או זכות למנות יותר מ - 25% (עשרים וחמישה אחוז) מן הדירקטורים בשוכר, אם נעשתה ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

היה השוכר מאוגד כשותפות, בין רשומה ובין לא רשומה, טעונה כל החלפת שותף ו/או הוספת שותף ו/או פרישת שותף, הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

"בעלי מניות חדשים" לענין הסכם זה, משמעם, בעלי מניות שלא היו בעלי מניות בשוכר בעת חתימת ההסכם.

הפרת הוראות סעיף זה תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

16. ביטוח ואחריות

16.1. אחריות הצדדים בנזיקין

16.1.1. למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות חוזה זה לא נוצרים בין הצדדים כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של משכיר ושוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי כל עובדי השוכר ו/או שליחיו ייחשבו לכל ענין ודבר כעובדי ו/או שליחי השוכר בלבד והם יועסקו על אחריותו ועל חשבונו בלבד.

16.1.2.

א. השוכר והשוכר בלבד, ישא באחריות לכל נזק, אובדן ו/או הפסד שייגרמו לכל אדם, לרבות למבקרים במושכר, למשכיר או למי מטעמו ולכל צד שלישי שיימצא במושכר ואשר ינבעו מהשימוש במושכר ו/או מכל מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו.

ב. השוכר לבדו אחראי לכל נזק שייגרם בנכס, ולכל נזק שייגרם עקב הנכס או עקב השימוש בו לכל נכס אחר ולכל רכוש, לרבות כאלה השייכים לצד שלישי כלשהו.

16.1.3. המשכיר יהיה פטור מכל תביעה שתבוא מצד אדם כלשהו בכל הקשור ו/או הנובע מהשימוש בנכס והחזקתו על ידי השוכר.

במידה והמשכיר יתבע כאמור לעיל, מתחייב בזאת השוכר לפצות ו/או לשפות את המשכיר בגין כל נזק ו/או הוצאה, לרבות שכ"ט עו"ד שיסא בהם המשכיר, וזאת מיד עם דרישה ראשונה מטעם המשכיר.

הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל ניתנים גם בשל הצורך להתגונן נגד תביעה הנובעת מאי מילוי התחייבות של השוכר על פי חוזה זה, או מהפרת התחייבות של השוכר על פי חוזה זה. פיגור של למעלה מ- 30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרור אחריו תשלום ריבית.

16.1.4. למען הסר ספק מודגש בזאת, כי המשכיר לא ישא בכל אחריות לכל נזק שהוא לגוף ו/או לרכוש של השוכר, עובדיו, מבקרים, מוזמנים, לקוחותיו ו/או כל מי שבא לנכס מכל סיבה שהיא; בין אם הנזק נגרם בנכס או מחוצה לו. השוכר לבדו יהיה אחראי לפצות ניזוקים כאמור. השוכר ישפה את המשכיר בגין כל סכום שיחויב לשלם כפיצוי או ששילם בגין נזקים כאמור לעיל, לרבות כל הוצאה שהיתה למשכיר עקב תביעות או דרישות של כל ניזוק כאמור. חשבונות המשכיר, כשהם מאומתים על-ידי רואה חשבון, יהיו ראיה מכרעת על סכום השיפוי לו זכאי המשכיר.

16.1.5. השוכר לא יהיה אחראי לכל נזק הנגרם למושכר כתוצאה מכוח עליון, וכן כתוצאה מטיב בניה, עבודה, או חומרים שאינם של השוכר, למעט נזק הנובע מפעולות או רשלנות של צד שלישי הנמצא במושכר ברשות השוכר.

16.1.6. כל אחד מהצדדים לא ישא בכל אחריות שהיא בגין אובדן או נזק או כל הוצאה כספית שייגרמו בקשר עם ענין שבאחריותו של השני, וכל צד מתחייב כלפי משנהו לפצות או לשפות את משנהו בגין כל הוצאה או פיצוי שהשני ייתבע לשלם ואשר מקורם באובדן או בנזק אשר בתחום אחריותו של הראשון.

16.1.7. בכל מקום בסעיף זה בו נקבעת האחריות של צד אחד לפצות או לשפות את משנהו בגין תשלום או הוצאה כלשהם, יכללו בהוצאות אלה שכר טרחת עו"ד ומומחה והוצאות משפט והצורך להתגונן נגד תביעה כלשהי וכן תשלום פיצוי עקב פסק דין סופי שאין עליו ערעור.

בכל מקום בסעיף 16.1 זה שבו מופיעים הביטויים "השוכר" ו-"המשכיר" פירושים: "לרבות עובדיו ושלוחיו".

16.2. ביטוח

16.2.1. השוכר מתחייב לבצע את הביטוחים הקשורים לנכס, בהתאם למפורט בנספח ב' המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, על נספחי המשנה לו.

16.2.2. השוכר מתחייב להמציא לידי הבעלים פוליסות ביטוח כאמור, שבהן יופיע המשכיר כמבוטח נוסף ו/או כמוטב. המשכיר רשאי ע"פ שיקול דעתו הבלעדי לאשר את פוליסות הביטוח או לדרוש בהן שינויים ו/או תוספות והשוכר מתחייב לבצעם עד לקבלת אישור הבעלים כי פוליסות הביטוח הינן לשיעור רצונו.

16.2.3. לאחר אישורן ע"י המשכיר, תהנה פוליסות הביטוח ל - נספח ב' של הסכם זה ותהווה חלק בלתי נפרד ממנו. בכל מקרה, מסיר השוכר מהבעלים כל אחריות לכל נזק מכל מין וסוג שהוא אשר ייגרם לרכושו של השוכר.

17.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, פיצוי המשכיר על נזקיו ושיפוי בגין הוצאותיו אם לא יעמוד השוכר בהתחייבויותיו על פי ההסכם, ימציא השוכר למשכיר במועד חתימת הסכם זה (וכתנאי למסירת החזקה במושכר), ערבות בנקאית בלתי מותנית בנוסח הערבות **נספח ה'** להסכם, בסכום של **שישה (6) חודשי שכירות** (להלן: "**הערבות הבנקאית**"). הערבות תהא צמודה למדד ובתוקף עד תום 90 יום מחלוף מועד סיום תקופת השכירות.

17.1.1. מנהל מינהל הדיור יהיה רשאי לחלט את הערבות הבנקאית או חלקה בכל מקרה שלפי שיקול דעתו המוחלט הפר השוכר אחת או יותר מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה או במקרה שהשוכר לא האריך את תוקף הערבות בהתאם להוראות הסכם זה ולאחר שנדרש ע"י המשכיר לעשות כן.

17.1.2. מימוש הערבות על ידי המשכיר לא יעניק לשוכר כל זכות במושכר ולא יהיה בפעולה כזו משום ויתור או התניה על איזה מזכויות המשכיר ו/או מהתחייבויות השוכר על פי הוראות הסכם זה ולא יפגע בכל הזכויות האחרות של המשכיר על פי דין ולפי חוזה זה.

17.1.3. בתוך 90 יום מתום תקופת השכירות, ולאחר שהשוכר הוכיח למשכיר כי עמד בכל התחייבויותיו נשוא הסכם זה לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כי שילם את מלוא דמי השכירות, ההוצאות והתשלומים החלים על השוכר וכן פינה את המושכר והחזירו לחזקת המשכיר בהתאם להוראות הסכם זה, יחזיר המשכיר לשוכר את הערבות הבנקאית ככל שלא הוצגה לפרעון.

18. פינוי המושכר

18.1. עם תום תקופת השכירות, או עם ביטולו של הסכם זה, מכל סיבה שהיא, יפנה השוכר את המושכר מכל אדם וחפץ וימסרו לידי המשכיר כשהוא במצבו, לכל דבר ועניין, כבמועד בו קיבל השוכר את החזקה במושכר מן המשכיר לרבות סיוע קירות המושכר וצביעת כל דלתות, חלונות ומשקופי המושכר, ולמעט בלאי סביר (להלן "**מועד פינוי המושכר**"). במעמד הפינוי יערך פרוטוקול מסירה בו יצוינו הליקויים, אם ישנם כאלה, לתכנית השינויים.

18.2. אם בעת פינוי המושכר והחזרתו לידי המשכיר, לא יהא הוא במצב כאמור לעיל, יהא המשכיר רשאי, אך לא חייב, לבצע את העבודות שתידרשנה בהתאם לפרוטוקול המסירה הנ"ל, על מנת להביא את המושכר למצב בו היה על השוכר להחזירו לידי, והשוכר יחזיר למשכיר מיד עם דרישתו הראשונה, את כל ההוצאות שהוציא למטרה זו בצירוף ריבית מחושבת מיום ההוצאה ועד להחזר בפועל, וכן יפצה את המשכיר על כל נזק, הפסד ומניעת רווח שינבעו ממצב המושכר ו/או מהצורך להביאו למצב תקין.

במקרה בו הצדדים לא יערכו פרוטוקול מסירה כאמור, שלא מסיבות התלויות במשכיר, יבוצעו העבודות האמורות לפי שיקול דעתו של המשכיר.

18.3. לא פינה השוכר את המושכר במועד, הרי מבלי לפגוע בזכות המשכיר לממש את זכותו לקבלת המושכר בכל דרך חוקית שימצא לנכון, יהא השוכר חייב לשלם למשכיר כפיצוי מוסכם וקבוע מראש, עבור כל יום של פיגור בהחזרת המושכר, סכום של **1,000 ₪ (אלף שקלים חדשים)**, כשסכום זה הינו צמוד למדד כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

18.4. מוצהר בזה מפורשות על ידי הצדדים כי הפיצוי המוסכם הנ"ל נקבע לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים שיגרמו למשכיר עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכתוצאה מסתברת מאי פינוי המושכר במועד.

18.5. אין באמור בס"ק 18.3 לעיל כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר ו/או כדי להוות הסכמה מצד המשכיר להארכת תקופת השכירות ו/או כדי לפגוע בזכות המשכיר לקבל כל תרופה וסעד אחרים; המשכיר רשאי, מבלי לגרוע מהסעדים המוקנים לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לתבוע מאת השוכר את כל הסכומים, התשלומים, המיסים, ההתחייבויות, דמי שימוש ראויים, הוצאות, הפסדים וכל תשלום אחר בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לבין מועד פינויו בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות, וכל זאת מבלי לפגוע בחובת השוכר לפנות את המושכר.

19.1. הפר השוכר הוראות הסכם זה, כולן או מקצתן, ולא תיקן את ההפרה תוך זמן סביר מקבלת התראה בכתב מאת המשכיר ו/או הפר את ההסכם הפרה יסודית, זכאי המשכיר לבטל את ההסכם והשוכר יהא חייב לפנות לאלתר את המושכר, מבלי שהדבר יפגע בכל זכות או סעד אחר המוקנים למשכיר על פי הוראות הסכם זה ועל-פי כל דין.

19.2. הוראות סעיפים 3, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 15, 16, 17 ו- 18 ייחשבו הוראות יסודיות בהסכם זה.

19.3. המשכיר רשאי לבטל הסכם זה, במקרים המפורטים בהסכם זה, וכן במקרים בהם ניתן צו לפירוק השוכר או התקבלה החלטה על מינוי מפרק, כונס נכסים, נאמן בפשיטת רגל או מנהל, זמניים או קבועים, לשוכר, או אם ניתן צו כינוס נכסים כנגד השוכר או אם ניתן צו עיקול על נכסי השוכר, כולם או מקצתם, לרבות זכויות השוכר עפ"י הסכם זה וצו או החלטה כאמור לא בוטלו תוך 30 יום, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות נוספת או אחרת הקיימת לו עפ"י הסכם זה ו/או הדין.

19.4. אין בביטול ההסכם ופינוי השוכר מן המושכר עקב הפרתו את ההסכם, כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, והשוכר ישא בכל החובות והתשלומים המוטלים עליו לפי הסכם זה, לרבות תשלום דמי שכירות למשכיר, עד למועד בו יחתם הסכם עם שוכר חלופי למושכר ו/או למועד תום תקופת השכירות, לפי המוקדם.

19.5. בגין כל פיגור שיפגר השוכר בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר ריבית, מהיום בו יחול על השוכר החיוב לשלמו עד ליום התשלום בפועל.

19.6. שום דבר האמור בהסכם זה לא ימצה את זכויות ותורפות המשכיר בגין הפרת ההסכם על ידי השוכר, ואין בו כדי לפגוע בכל זכות ותורפה המוקנית למשכיר על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

20. אי תחולת חוק הגנת הדייר

20.1. השכירות, השוכר והמושכר אינם מוגנים על פי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 (להלן "חוק הגנת הדייר"), ולא על פי הוראות כל חוק אחר קיים או שיחקק בעתיד המגן על השוכר או על הדייר בכל דרך שהיא, והחוקים האמורים ותיקונים, וכן התקנות ו/או הצווים שהותקנו או שיתקנו על פיהם אינם חלים ולא יחולו על השכירות, השוכר, המושכר וההסכם.

20.2. השוכר מצהיר, כי לא שילם ואינו עתיד לשלם למשכיר כל סכום שהוא עבור הסכמתו להשכיר לו את המושכר בין כדמי מפתח או כהשתתפות בהשקעות הבניה ובין באופן אחר אלא דמי השכירות הנקובים בהסכם זה; וכי כל העבודות, השינויים והשיפורים שייעשו במושכר, ייעשו לצרכיו בלבד ואינם ולא יהיו שינויים יסודיים.

השוכר יהא מנוע מלטעון כי יש בהוצאות הכרוכות בעבודות אלה משום דמי מפתח או כל תשלום המעניק לו זכויות כלשהן במושכר; כן יהא השוכר מנוע מלדרוש מהמשכיר השתתפות או החזר, מלאים או חלקיים, בגין הוצאות אלה.

20.3. השוכר מצהיר כי ידוע לו שבתכוף לפני השכרה זו לא היה במושכר דייר הזכאי להחזיק בו כחוק.

20.4. השוכר מוותר מראש על כל זכות שתוקנה לו כדייר מוגן במושכר, אם תוקנה לו זכות כזו עקב שינוי או תיקון חוקי הגנת הדייר.

21. סמכות שיפוט ייחודית

מוסכם על הצדדים כי בכל עניין הקשור בהסכם זה או הנובע ממנו, תהא סמכות שיפוט ייחודית לבתי המשפט בירושלים ולהם בלבד.

22. כללי

22.1. על אף האמור בכל דין לא תעמוד לשוכר זכות קיזוז ביחס לאיזה מחיוביו כלפי המשכיר כאמור בהסכם זה לעיל והשוכר לא יהיה רשאי לקזז סכום כלשהו כנגד חיוביו כלפי המשכיר כאמור בהסכם זה.

